



bestemmingsplan

Horizonstraat e.o.

Brunssum

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	2025-05-06
IMRO IDN	NL.IMRO.0899.BPHORIZONSTRAAT-VA01
PROJECT PROJECTLEIDER	BP Horizonstraat e.o. Rho advsieurs
OPDRACHTGEVER PROJECTNUMMER	CRA Vastgoed 20221093
AUTEUR STATUS	Rho adviseurs vastgesteld

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.



Inhoudsopgave

Regels		4
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Woongebied	17
Artikel 4	Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)	23
Hoofdstuk 3	Algemene regels	27
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	27
Artikel 6	Algemene bouwregels	28
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	30
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	31
Artikel 9	Overige regels	32
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	33
Artikel 10	Overgangsrecht	33
Artikel 11	Slotregel	34



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.' met identificatienummer NL.IMRO.0899.BPHORIZONSTRAAT-VA01 van de gemeente Brunssum.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Horizonstraat e.o.', met het identificatienummer NL.IMRO.0899.BPHORIZONSTRAAT-VA01.

1.4 aanbouw

een gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt. Een aanbouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 aaneengebouwde woningen

een blok van meer dan twee aaneen gebouwde woningen inclusief de van dit blok deel uitmakende eind- of hoekwoningen.

1.8 aan-huis-verbonden beroep

het uitoefenen van een vrij beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, therapeutisch, juridisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, die door de beperkte omvang en de aan het wonen ondergeschikte ruimtelijke uitstraling in een woning en de daarbij behorende gebouwen kunnen worden uitgeoefend.

1.9 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.



1.10 ander bouwwerk

bouwwerk geen gebouw zijnde, zonder dak. Een bouwwerk geen gebouw zijnde met dak wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.11 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingspercentage

het oppervlak dat maximaal met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden vlak.

1.13 bedrijfsmatige activiteiten aan huis

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten gericht op consumentverzorging c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kunnen worden uitgeoefend. Het verkopen en/of leveren van goederen, die rechtstreeks verband houden met het ambacht, mag alleen als ondergeschikte nevenactiviteit plaatsvinden.

1.14 begane grond

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder.

1.15 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal bestaat, danwel nadien in gebruik kan worden genomen krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.18 bevoegd gezag

het bevoegd gezag in de zin van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Als hoofdregel is dit het college van burgemeester en wethouders van Brunssum.



1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak, dat op een (bouw)perceel door zijn constructie en/of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.20 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Een bijgebouw wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.21 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.23 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.24 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.25 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.26 carport

een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande (bedrijfs)woning of een bestaand woongebouw, die bedoeld is als een overdekte stallingsruimte voor motorvoertuigen, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door de (bedrijfs)woning of daarbij behorende bijgebouwen en/of ondersteuning van de overkapping. Een carport wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.27 coffeeshop

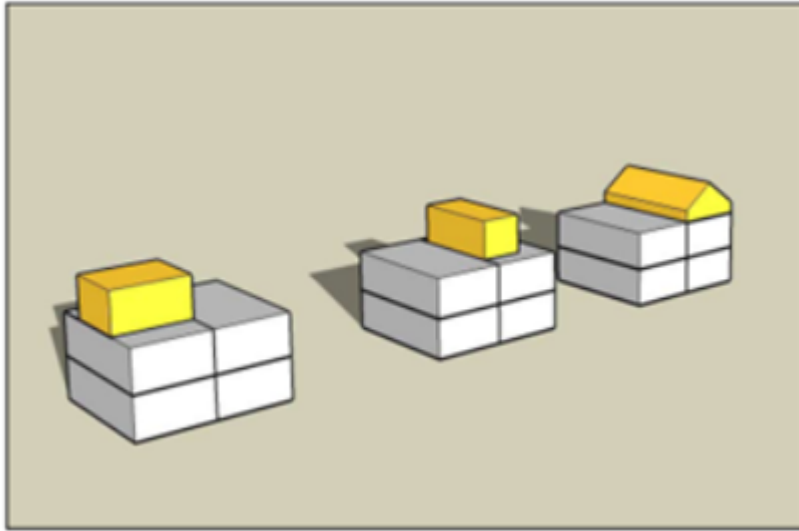
een bedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van verdovende en/of hallucinerende stoffen voor consumptie al dan niet ter plaatse, dan wel van hulpmiddelen om deze stoffen zelf te produceren. Als nevenactiviteit is sprake van het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor consumptie ter plaatse.

1.28 dakkapel

een in het dakvlak uitspringend venster (uitbouw) dat het hellende dakvlak onderbreekt.

1.29 dakopbouw

uitbreiding van de woning waarbij een (gedeeltelijke) verdieping bovenop de woning wordt aangebracht, waarmee een nieuwe ruimte wordt gecreëerd of een bestaande ruimte wordt vergroot. Dit resulteert in een wijziging van de vorm en het profiel van het dak, waarbij de bestaande bouw- of goothoogte meestal wordt verhoogd.



Verskillende vormen van dakopbouw

1.30 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden waaronder mede begrepen het uitstallen ter verkoop, verkopen en/of afleveren van goederen aan degenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps of bedrijfsactiviteit.

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. De commerciële uitoefening van maatschappelijke functies wordt hieronder ook begrepen.

1.32 erf

al dan niet bebouwd perceel exclusief hoofdgebouw, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.33 erfafscheiding

bouwwerk ten behoeve van de afbakening van een erf.

1.34 erftoegangsweg

een weg met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen en die gekenmerkt wordt door het ontbreken van rijbaanscheiding en een scheiding van snel- en langzaam verkeer.



1.35 erker

ondergeschikte toevoeging van maximaal één bouwlaag aan de gevel van een gebouw. Een erker wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk. Een erker wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.36 escortbedrijf

een exploitant of beheerder die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die niet ter plekke wordt uitgevoerd (escortservices, bemiddelingsbureau's en dergelijke), waarbij uitgesloten het gebruik als vergaderruimte, verzamelplaats, kantine, wachtruimte, of iets van dien aard, voor en/of door prostituees of klanten.

1.37 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.38 geschakelde woning

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn en waarbij één zijgevel van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.

1.39 gevellijn

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.40 grow-producten

verzamelnaam voor producten welke gebruikt worden voor de kweek van hennep zoals onder andere meststoffen, zaden, groeilampen, ventilatoren, lectuur.

1.41 grondgebonden woning

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.42 growshop

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van grow-producten.

1.43 head-producten

verzamelnaam voor producten welke verwant zijn aan de hasj-cultuur zoals onder andere waterpijpen, vloeipapier, cocaïnedoosjes en versnijdingsmiddelen zoals cafeïne.

1.44 headshop

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van head-producten.

1.45 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.46 hospita-verhuur

een situatie waarbij door de rechthebbende – die tevens zelf bewoner van de woning is - onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd voor bewoning tot een maximum van 2 personen naast het huishouden van de hoofdbewoner.

1.47 huishouden

de bewoning van een woning door:

1. één persoon;
2. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.48 kamerbewoning

de bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van één of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een natte cel, toiletruimte en een opstelplaats voor een keuken en waarbij geen sprake is van hospita-verhuur.

1.49 kamerverhuur

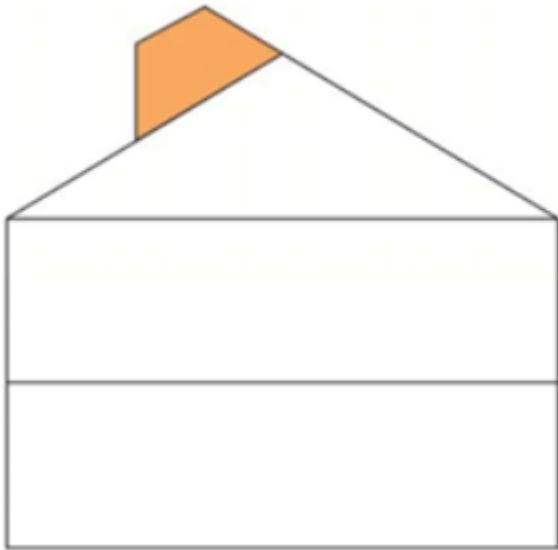
een deel van een woning in gebruik geven als onzelfstandige woonruimte.

1.50 luifel

een niet zelfstandig dragende horizontale overbouw, welke slechts bestaat uit een constructie tegen weersinvloeden tegen de muur van een gebouw aangebracht meestal boven een deur, raampartij of gehele pui. Een luifel wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.51 nokverhoging

vergroting van de ruimte onder een zadeldak, waarbij het voordakvlak wordt verlengd en de nok hoger en verder naar achter komt te liggen. Aan de achterkant wordt een nieuwe goot gecreëerd, met tussen die goot en het dakvlak een kozijn.



Nokverhoging

1.52 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, bemalingsinstallaties, gemalen, telefooncellen, bluswatervoorzieningen en zendmasten.

1.53 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen.

1.54 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van een of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte; tot de wezenlijke voorzieningen behoren de natte cel, toiletruimte en opstelplaats voor een keuken.

1.55 openbaar toegankelijk gebied

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar vaarwater en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.56 overkapping

een op de grond staand bouwwerk geen gebouw zijnde van één bouwlaag, voorzien van een gesloten dak zonder wanden. Een overkapping wordt aangemerkt als een bijbehorend bouwwerk.

1.57 parkeren

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

1.58 peil

a. voor gebouwen waarvan de voorgevel direct grenst aan een weg: de door de gemeenteraad of burgemeester

- 
- en wethouders vastgestelde hoogte van de weg ter plaatse van de voorgevel;
 - b. voor gebouwen waarvan de voorgevel niet direct aan een weg grenst: de hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld ter plaatse van de voorgevel bij voltooiing van de bouw;
 - c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.59 perceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.60 perceelsgrens

een grens van een perceel.

1.61 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding. Hieronder wordt ook verstaan thuisprostitutie.

1.62 raamprostitutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué(e) tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.63 seksinrichting

een gebouw of een gedeelte van een gebouw waarin bedrijfsmatig handelingen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard. Hieronder worden ook begrepen:

- a. een seksbioscoop: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin filmvoorstellingen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- b. een seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en liveshows van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
- c. een sekswinkel: een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van seksartikelen.

1.64 serre

een grotendeels uit glas bestaande uitbouw op de begane grond aan de achterzijde van een huis.

1.65 setback

een dakopbouw, die gelegen is op tenminste 2.00 meter achter de doorgetrokken voorgevel van een (bedrijfs-)pand met een hoogte van maximaal 3.00 meter. Bij een (bedrijfs)pand met meerdere voorgevels wordt in deze alleen de voorgevel waarin de hoofdtoegang is gelegen, als zodanig aangemerkt.

1.66 smart-producten

verzamelnaam voor producten met een sterk stimulerende werking. De betreffende producten zoals onder andere herbal, XTC, frisdranken met guarana, producten met efedrine en paddo's kunnen zijn samengesteld uit meerdere oppeppende psychotrope stoffen.



1.67 smartshop

een voor het publiek toegankelijke ruimte waarin bedrijfsmatig, in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was of anders dan om niet, handelingen en werkzaamheden worden verricht die verband houden met, dan wel inherent zijn aan, het exploiteren, uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van smart-producten.

1.68 speelvoorziening

openbaar toegankelijke voorziening bestaande uit een of meer speeltoestellen en daarmee vergelijkbare bouwwerken, met de daarbij behorende voorzieningen.

1.69 splitsing

het feitelijk opdelen van een bestaande bouwwerk in separate zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, waarbij het bestaande bouwwerk al dan niet wordt gesplitst in appartementsrechten en/ of een wijziging van de kadastrale registratie.

1.70 stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief het ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormd beeld.

1.71 straatprostitutie

het zich in openbaar gebied of in openbare ruimten dan wel in een zich in het openbaar gebied of in openbare ruimten bevindend voertuig, beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander, tegen vergoeding.

1.72 verkoopvloeroppervlakte

het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor het uitstellen van producten ten verkoop en die toegankelijk zijn voor publiek.

1.73 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.

1.74 voorgevel

de naar de openbare weg gerichte gevel van een hoofdgebouw, met dien verstande dat bij hoekbebouwing sprake kan zijn van meerdere voorgevels.

1.75 voorgevelrooilijn

de op de verbeelding aangegeven figuur 'gevellijn' of, bij het ontbreken van dat figuur op een bouwperceel, de denkbeeldige lijn die wordt gevormd door de naar de openbare weg gekeerde grenzen van de aanduiding 'bouwvlak', doorlopend tot de zijdelingse grenzen van het betreffende bouwperceel.

1.76 voorkant

die zijde van een hoofdgebouw waar zich de voorgevel bevindt.

1.77 vrijstaande woning

één grondgebonden woning bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.



1.78 webshops

verkoop van goederen zonder dat sprake is van uitstalling ten verkoop en een baliefunctie of anderszins een publieksaantrekkende werking, waarbij uitsluitend contact wordt gelegd via internet en het enkel verzending van goederen vanuit de woning betreft.

1.79 weg

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.80 wonen

het houden van verblijf, het huren en ook (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, evenwel met uitzondering van woonvormen met een maatschappelijk karakter met intensieve begeleiding.

1.81 woning

een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor en gelet op de aanwezigheid van alle wezenlijke voorzieningen geschikt is voor de huisvesting van één huishouden.

1.82 woningsplitsing

het feitelijk opdelen van een bestaand bouwwerk in separate zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, waarbij het bestaande bouwwerk al dan niet wordt gesplitst in appartementsrechten en/ of een wijziging van de kadastrale registratie.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 het bebouwde oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige, vergunningplichtige bouwwerken tezamen.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 dakvoet

het laagste punt van een schuin dak.

2.5 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Indien zich op enige zijde van een gebouw één of meer dakkapellen of dakopbouwen bevinden waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 70% van de breedte van de achtergevel of meer dan 50% van de breedte van de overige gevels, is de goot, de druiplijn of het boeiboord van die dakkapel of dakopbouw maatgevend voor het bepalen van de goothoogte.

2.7 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

de buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.



2.11 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding niet meer dan 1,5 meter bedraagt;
- b. de afstand tussen een luifel of een balkon en de openbare weg minimaal 3,5 meter bedraagt;
- c. de breedte van de luifel of een balkon maximaal $\frac{1}{3}$ deel bedraagt van de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Woongebied

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Doeleinden

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- e. erftoegangswegen, voetpaden, parkeervoorzieningen en verhardingen;
- f. openbaar toegankelijk gebied;

met daaraan ondergeschikt:

- g. aan huis gebonden beroepen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5.1;
- h. tuinen en erven;
- i. in - en uitritten;
- j. kunstobjecten;
- k. speelvoorzieningen.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden ook zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 9.1.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Woongebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen, waarbij het op de verbeelding aangeduide aantal als maximum geldt;
- b. bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- c. gebouwen ten dienste van de nutsvoorziening;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2.2 Bouwperceel - maximum bebouwingspercentage

Het maximale bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt 50% voor grondgebonden woningen.

3.2.3 Ondergronds bouwen

Er mag ondergronds worden gebouwd tot een verticale bouwdiepte van maximaal 5 meter binnen het bouwvlak.

3.2.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in een waterberging of andere maatregelen die in voldoende mate bijdragen aan de klimaatbestendigheid, waarbij



minimaal 50 mm waterberging moet worden aangegelegd ten opzichte van het oppervlak van het nieuw aan te brengen bouwwerk en terreinverharding, over het totale oppervlak van het bouwperceel.

- b. Diepte-infiltratie is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat niet dieper wordt geïnfiltreerd dan 8 meter onder het maaiveld in de onverzadigde zone.
- c. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a., mits in dat geval geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden, alsmede de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- d. Het bevoegd kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b., in die zin dat diepte-infiltratie dieper dan 8 meter onder maaiveld en/of buiten de onverzadigde zone plaatsvindt, mits na het graven van proefsleuven in oost-west ligging en het uitvoeren van een risicoanalyse blijkt dat de belangen van kwetsbare objecten die zijn gesitueerd in de directe omgeving niet onevenredig worden geschaad.

3.2.5 Voorwaardelijke verplichting natuuronderzoek

Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen verleent het bevoegd gezag niet eerder een omgevingsvergunning dan nadat door aanvrager een rapport is overgelegd waarin:

- a. de resultaten van vervolgonderzoek zijn opgenomen naar het daadwerkelijk voorkomen van vleermuizen binnen het plangebied, en
- b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige staat van instandhouding van soorten zijn aangegeven, en/of
- c. afschriften zijn bijgevoegd van, op grond van het onderzoek als bedoeld onder a., eventueel noodzakelijk gebleken, verleende vergunning(en) op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving. Een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag.

3.2.6 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- b. de volgende bebouwingskarakteristiek als hoofdgebouw moet worden aangehouden: ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1. 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
 - 2. 'vrijstaand': vrijstaande woningen of geschakelde woningen;
- c. de maximale diepte van een woning bedraagt:
 - 1. bij aaneengebouwde woningen: 10 meter;
 - 2. bij vrijstaande woningen: 15 meter;
 - 3. bij geschakelde woningen: 15 meter;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is ten hoogste het aangeduide aantal woningen/wooneenheden toegestaan;
- e. de voorgevel van de grondgebonden woning wordt gepositioneerd in of evenwijdig aan de bouwgrens ter plaatse van de figuur 'gevellijn';
- f. de maximum goothoogte voor een grondgebonden woning bedraagt de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';
- g. de maximum bouwhoogte voor een grondgebonden woning bedraagt de hoogte zoals aangegeven ter

- 
- plaats van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- h. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt:
1. bij vrijstaande hoofdgebouwen: aan twee zijden minimaal 3 meter;
 2. bij geschakelde woningen: aan één zijde minimaal 3 meter;
 3. bij aaneengebouwde hoofdgebouwen: aan de niet aaneengebouwde zijde van de eindgebouwen minimaal 3 meter;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' bedraagt de dakhelling van een woning 45°;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is een dakkapel aan de voorzijde van het hoofdgebouw toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
1. de hoogte bedraagt 2,4 meter, gemeten vanaf de dakvoet van de dakkapel;
 2. de breedte bedraagt 2,5 meter;
 3. de dakkapel wordt geplaatst aan de rechterzijde of linkerzijde van het hoofdgebouw;
 4. de dakkapel wordt op tenminste 1 meter uit de zijgevel van het hoofdgebouw geplaatst;
- k. de inhoud van een grondgebonden woning bedraagt minimaal 250 m³ en maximaal 1.000 m³.

3.2.7 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend in het achtererfgebied worden opgericht;
- b. bijbehorende bouwwerken worden op tenminste 3 meter uit de voorgevelrooilijn gebouwd;
- c. de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw, voor zover gelegen achter de denkbeeldige rooilijn van de in artikel 3.2.6, onder c. genoemde maximale bebouwingsdiepte van de woning mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 3,2 meter;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 6 meter;
- f. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal één, zowel binnen het bouwvlak als in het achtererfgebied.

3.2.8 *Nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van gebouwen voor de nutsvoorziening gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,25 meter;
- b. de oppervlakte per gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².

3.2.9 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het achtererfgebied bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen buiten het achtererfgebied bedraagt maximaal 1 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de bouwhoogte van antennemasten bedraagt maximaal 12 meter;
- e. de bouwhoogte voor openbare lichtmasten bedraagt maximaal 9 meter;
- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de waterberging, zoals bedoeld in artikel 3.2.4 indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 3.2.6, onder c. en toestaan dat een hoofdgebouw de maximale diepte met maximaal 3 meter overschrijdt;
- b. artikel 3.2.6, onder h. voor het uitbreiden van een hoofdgebouw tot in de zijdelingse perceelsgrens en op gronden met een naar de openbare weg gekeerde zijdelingse perceelsgrens (hoeksituaties), voor het overschrijden van de voorgevelrooilijn van de aan die openbare weg gelegen bebouwing.

3.4.2 Voorwaarden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.1 gelden de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor het woonmilieu;
- c. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan huis verbonden beroepen

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- a. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
- b. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
- c. de woonuitstraling blijft behouden;
- d. het gebruik ten behoeve van beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 35% van het bebouwde vloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
- e. het aan huis gebonden beroep wordt uitgeoefend door de bewoner van het pand;
- f. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- g. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft. Maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt, wordt voor uitstalling gebruikt;
- h. horeca is niet toegestaan;
- i. het aan huis verbonden beroep wordt uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw. Indien het aan huis gebonden beroep in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, moet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats vinden;
- j. de woning blijft aan het Bouwbesluit voldoen;
- k. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen;
- l. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop,

headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis zijn niet toegestaan.

3.5.2 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

3.5.3 Bedrijfsdoeleinden en detailhandel

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsdoeleinden en detailhandel.

3.5.4 Woningsplitsing

Het is verboden om binnen deze bestemming na realisering van een woning deze woning horizontaal of verticaal te splitsen in of om te zetten naar zelfstandige of onzelfstandige wooneenheden of anderszins een woning/wooneenheid toe te voegen.

3.5.5 Kamerbewoning

Kamerbewoning is verboden in de woningen als bedoeld in artikel 3.2.1, onder a. juncto artikel 3.2.6, onder b.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.5.2 ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten aan huis indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het betreft een eenmansbedrijf;
- b. degene die de activiteit verricht, is ook bewoner van het pand;
- c. de woonfunctie blijft als hoofdfunctie gehandhaafd;
- d. de wijziging in gebruik betekent geen uitbreiding van het aantal woningen;
- e. de woonuitstraling blijft behouden;
- f. de activiteiten worden uitgeoefend in de hoofdmassa en/of een bijgebouw. Indien de bedrijfsmatige activiteit in een vrijstaand bijgebouw wordt uitgeoefend, moet de ontsluiting van dat bijgebouw aan de voorzijde/straatzijde van het perceel plaats vinden;
- g. het gebruik ten behoeve van beroepsmatige activiteiten beslaat niet meer dan 35% van het bebouwde vloeroppervlak, tot een maximum van 60 m²;
- h. detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel en detailhandel in de vorm van webshops, onder de voorwaarde dat het enkel verzending vanuit de woning en geen balieverkoop betreft. Maximaal 10% van de vloeroppervlakte die voor de beroepsactiviteit in aanmerking komt, wordt voor uitstalling gebruikt;
- i. de activiteiten leveren geen ernstige c.q. onevenredige hinder op voor de directe woonomgeving en doen geen ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt en de woning;
- j. de woning blijft aan het Bouwbesluit voldoen;
- k. de parkeerdruk en/of de verkeersbelasting in het openbare gebied mag niet onevenredig toenemen;
- l. raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of een escortbedrijf, een coffeeshop, growshop,

headshop en/of smartshop, een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head- en/of growshopproducten en een belhuis zijn niet toegestaan.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Woongebied' aangewezen gronden in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vellen, rooien of beschadigen van bestaand houtgewas, behoudens bij wijze van verzorging;
- b. geheel of gedeeltelijk verwijderen van bestaande groenbeplanting, waaronder begrepen lijnvormige elementen.

3.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werkzaamheden:

- a. die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. van ondergeschikte betekenis zijn;
- c. welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn, dan wel op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- d. die met inachtneming en instandhouding van het bepaalde volgens een ecologisch werkprotocol worden uitgevoerd.

3.7.3 Toelaatbaarheid

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien die werken en/of werkzaamheden geen onevenredig nadelige gevolgen hebben of kunnen hebben voor de aanwezige ecologische waarden.

Bij de toetsing van de toelaatbaarheid van de werken en/of werkzaamheden worden de volgende afwegingsaspecten in acht genomen:

- a. de locatie van de geplande activiteit: de locatie betreft de precieze plek waar de te ondernemen activiteit plaats vindt. Bij elke aanvraag dient onderzocht te worden of er binnen de voor 'Woongebied' aangewezen gronden een minder schadelijke locatie voorhanden is;
- b. de omvang van de activiteit: bij de omvang van de activiteit wordt gekeken naar het oppervlak waarop de activiteit wordt uitgeoefend en naar de reikwijdte van die activiteit binnen de binnen de voor 'Woongebied' aangewezen gronden;
- c. de aard van de activiteit: met de aard van de activiteit wordt bedoeld dat de wijze waarop de werkzaamheden worden uitgevoerd en het beoogde effect ervan nauwkeurig omschreven dienen te zijn, zodat de effecten van de activiteit afgewogen kunnen worden;
- d. het tijdvak waarin de activiteit wordt ondernomen: met het tijdvak wordt bedoeld dat een activiteit in sommige maanden van het jaar of op bepaalde tijden in een etmaal beter niet kan plaatsvinden, vooral in verband met de verstoring die daarvan uit kan gaan op de fauna.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende besluit(sub)vlakken, ook bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Dit besluitvlak is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende besluit(sub)vlakken.

4.1.2 Bestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden ook zijn gelegen binnen de aangewezen besluitvlakken en besluit(sub)vlakken zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

4.2.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 4.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. het een bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreft om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. het vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing betreft, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en/of alleen de bestaande fundering wordt benut;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat;
- d. de grootte van de bodemingreep meer dan 2.500 m² beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 centimeter onder maaiveld bedraagt.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken ten behoeve van grotere bodemingrepen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 mits de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

4.3.2 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- c. de verplichting om de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.3.3 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in artikel 4.3.2, onder c., van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, waaronder begrepen het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en het aanleggen van drainage; het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 4.4.1 is niet vereist indien:

- a. de werkzaamheden worden uitgevoerd om de archeologische waarde vast te kunnen stellen (proefsleuven / booronderzoek);
- b. de werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is verleend;
- c. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat;
- d. de grootte van de bodemingreep meer dan 2.500 m² beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 centimeter onder maaiveld bedraagt;
- e. de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wordt slechts verleend indien de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

4.4.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve funderingsmethoden, beschermende bodemlagen of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.4.5 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in artikel 4.4.4, onder c., van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheden voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werken of werkzaamheden.

4.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4 (middelhoge waarde)' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een bouwwerk of bouwwerken te slopen.

4.5.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning als genoemd in artikel 4.5.1 is niet vereist indien:

- a. de sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd om de archeologische waarde vast te kunnen stellen;
- b. de grootte van de bodemingreep niet meer dan 2.500 m² beslaat;
- c. de grootte van de bodemingreep meer dan 2.500 m² beslaat en de verstoringsdiepte niet meer dan 40 centimeter onder maaiveld bedraagt.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 wordt slechts verleend indien de aanvrager een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het plangebied naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door sloopwerkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften, dan wel;
- c. nadat door nader archeologisch onderzoek de aanwezige archeologische waarden zijn veiliggesteld.

4.5.4 Voorwaarden

Aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 kan het bevoegd gezag de volgende voorwaarden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieve sloopmethoden of andere voorzieningen die op dit doel zijn



gericht;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting om de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

4.5.5 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in artikel 4.5.4, onder c., van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voor het slopen voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de sloopwerkzaamheden.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in dit plan dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden.
- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Beleidsregel parkeren 2022, als vastgesteld op 20 december 2022, met dien verstande dat wanneer voornoemde beleidsregel wordt gewijzigd of vervangen, er wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende beleidsregel.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning maximaal 25% afwijken van het bepaalde onder a. en b., mits:
 1. wordt aangetoond wordt dat de van toepassing zijnde norm niet haalbaar is;
 2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.

6.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of perceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of perceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van het bestemmingsplan zou overeenstemmen, of voor zover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

6.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

6.4 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan overeenkomstig een daarvoor verleende vergunning aanwezig is, in uitvoering is of gebouwd kan worden en dat ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de afstands-, hoogte-, inhouds- en/of oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

- a. voor zover de in de bouwregels voorgeschreven maximale maten worden overschreden, de betreffende afwijkende maten als ten hoogste toelaatbaar worden beschouwd;
- b. voor zover niet wordt voldaan aan de in de bouwregels voorgeschreven minimale maten, de betreffende afwijkende maten als ten minste toelaatbaar worden beschouwd.
- c. In geval van herbouw is het onder a. bepaalde uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

6.5 Boomgeleidingsconstructies

Voor het bouwen van boomgeleidingsconstructies gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan 4 meter;

- 
- b. de afstand tot de erfgrans, zoals deze bepaald is voor de plaatsing van een houtopstand in de gemeentelijke Bomenverordening, bedraagt minimaal 0,5 meter;
 - c. het aantal staanders is gelijk aan het aantal stammen van de bomen die door de constructie worden geleid, vermeerderd met één.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in het bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

7.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. opslagplaats voor goederen niet ten dienste van een bedrijfsbestemming;
- c. uitstalling-, opslag-, stand- of ligplaats voor kampeer- en/of verblijfsmiddelen;
- d. permanente bewoning van niet voor bewoning bestemde gebouwen of ruimten;
- e. een (zelfstandige) woonfunctie in bijgebouwen;
- f. het uitoefenen van detailhandel, behoudens voor zover detailhandel binnen de bestemming is toegestaan;
- g. een gebruik van gronden en bouwwerken, behoudens voor zover dit binnen de bestemming is toegestaan, voor raamprostitutie en straatprostitutie, een seksinrichting en/of escortbedrijf, een coffeeshop, growshop, headshop en/of smartshop,
- h. een groothandel van producten die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart-, head-, en/of growshopproducten en een belhuis, met dien verstande dat een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan bestaande seksinrichting, escortbedrijf, coffeeshop, growshop, headshop, smartshop, groothandel in smart- head of growproducten of belhuis, uitsluitend op de begane grond, wordt toegestaan waarbij het gebruik niet mag worden vergroot en het gebruik na onderbreking niet mag worden hervat;
- i. een gebruik van gronden direct gelegen tussen de voorgevel van een woning en de weg als parkeerplaats, tenzij het betreft gronden gelegen tussen de ingang van een bij een woning behorende garage en de openbare weg.

7.3 Parkeren

- a. Als gebruik in strijd met het bestemmingsplan geldt het wijzigen van de gebruiksfunctie van gronden en/of gebouwen in een andere gebruiksfunctie passend binnen de bestemming, indien niet in voldoende mate parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden, een en ander volgens de beleidsregeling parkeren 2022, als vastgesteld op 20 december 2022 of diens rechtopvolger.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregel onder a. ten behoeve van het afwijken van normen met maximaal 25%, met dien verstande dat:
 1. wordt aangetoond wordt dat de van toepassing zijnde norm niet haalbaar is;
 2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.



Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits hierdoor geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van de in dit plan voorgeschreven maten (waaronder percentages) met maximaal 10%;
- b. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, mits deze bouwwerken geen grotere goothoogte dan 3 meter en geen grotere oppervlakte dan 50 m² hebben;
- c. de bouw van straatmeubilair en andere bouwwerken, die om waterstaatkundige of verkeerskundige redenen noodzakelijk zijn, mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2,5 meter bedraagt.



Artikel 9 Overige regels

9.1 Voorrangsregels

9.1.1 *Vorrang dubbelbestemming*

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Horizonstraat e.o."